

IVA

Estromissione agevolata con autofattura entro il 31 maggio

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributarî



L'imprenditore individuale che, alla data del 31 ottobre 2022, possiede immobili strumentali può, entro il 31 maggio 2023, **optare per la loro esclusione** dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal **periodo d'imposta in corso al 1° gennaio 2023**.

Tale possibilità è stata prevista dall'**articolo 1, comma 106, della Legge di Bilancio 2023**, che consente di **estromettere gli immobili strumentali** utilizzati dall'imprenditore individuale con il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'8% sulla differenza tra il valore normale di tali beni ed il costo fiscalmente riconosciuto.

Gli immobili strumentali interessati da detta disposizione sono quelli **utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione** ovvero dell'impresa commerciale da parte del possessore. In particolare, gli immobili relativi ad imprese commerciali, che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, si considerano strumentali **anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato**.

Al fine dell'estromissione agevolata, l'imprenditore individuale deve optare per l'esclusione dal patrimonio dell'impresa dei beni individuati ed effettuare il **pagamento di un'imposta sostitutiva all'Irpef ed all'Irap**, pari all'8 per cento della differenza tra il valore normale degli immobili estromessi e il loro valore fiscalmente riconosciuto.

Si evidenzia in merito che tale operazione può essere **imponibile o esente da Iva**, in funzione del prezzo di acquisto o di costo e che, in caso di **esenzione**, occorre verificare l'obbligo di rettifica della detrazione per cambio di destinazione.

Dal punto di vista dell'Iva, la destinazione alla sfera privata o, comunque, estranea all'attività d'impresa, degli immobili oggetto di estromissione dà sempre luogo ad una **cessione "assimilata"**, ai sensi dell'[articolo 2, comma 2, n. 5\), D.P.R. 633/1972](#).

Affinché il presupposto oggettivo sia soddisfatto, è espressamente richiesto, però, che l'imprenditore individuale abbia **detratto l'imposta assolta a monte**, cioè in sede di acquisto.

Se così non fosse, ad esempio nei casi in cui il fabbricato sia stato acquistato prima del 1973, ovvero sia stato acquistato da "privati consumatori" o per effetto dell'indetraibilità da pro-rata, **l'estromissione non può dare luogo ad un'operazione rilevante ai fini Iva**.

In quest'ultimo caso, quindi, **non** vi è obbligo di emettere alcuna **autofattura** per carenza del **presupposto oggettivo** (si tratta infatti di un'operazione "fuori campo" Iva).

Al contrario, qualora **l'estromissione assuma rilevanza ai fini dell'Iva** (esente o imponibile) la base imponibile, secondo quanto stabilito dall'[articolo 13, comma 2, lett. c\), del D.P.R. 633/1972](#), è costituita dal *"prezzo di acquisto o, in mancanza, dal prezzo di costo dei beni o di beni simili, determinati nel momento in cui si effettuano tali operazioni"*.

Sul punto, la [circolare 26/E/2016](#) (emanata in relazione alla precedente opportunità di estromissione offerta dal legislatore) aveva precisato che la base imponibile non deve comprendere il "margine" normalmente applicato sulla cessione, ma si deve aver riguardo al **costo di acquisto "attualizzato" al momento della cessione**, tenendo quindi conto anche del deprezzamento dovuto all'uso (e quindi al netto anche degli ammortamenti effettuati quale "indice" di deperimento).

Il documento elettronico da emettere entro il prossimo 31 maggio 2023 è il TD27.

È appena il caso di precisare, infine, che **l'estromissione non comporta l'applicazione di altre imposte indirette (registro, ipotecarie e catastali) per assenza dell'effetto traslativo della proprietà**.